

Personenfreizügigkeit und Wohnungsmarkt

Schweiz

Entwicklung 2012

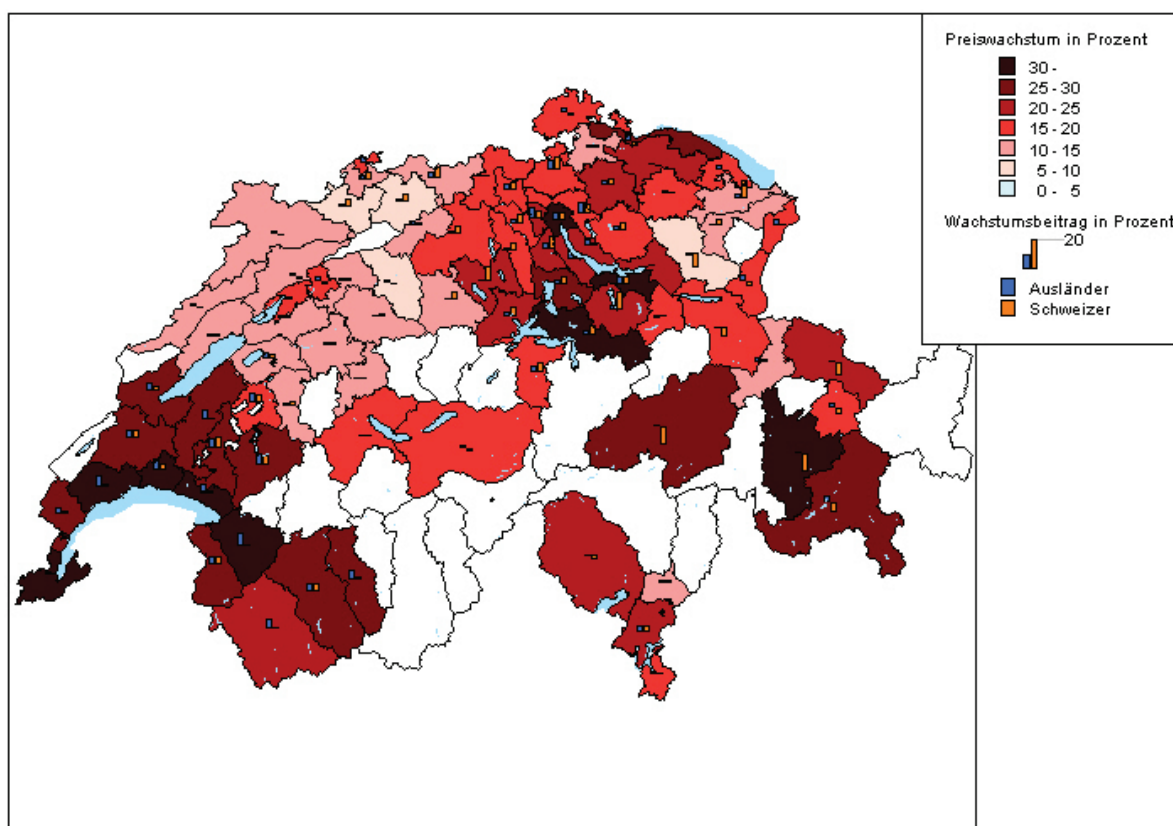


Einleitung

Seit der Mitte des vergangenen Jahrzehnts beeinflusst die Einführung der Personenfreizügigkeit die Einwanderungsrate in die Schweiz. Zu beobachten sind strukturelle Änderungen der Zuwanderung, einerseits was die Herkunft, andererseits was die Qualifikation der Ausländer betrifft. Immer mehr Zuwanderer stammen aus Ländern der europäischen Union und ihr Qualifikationsniveau ist höher als früher. Dies wirkt sich auch auf den Markt für Wohnimmobilien aus. Das Ziel dieses Berichts ist es, die Entwicklung der ausländischen Haushalte zu verfolgen und ihren Einfluss auf den Wohnungsmarkt darzustellen. Dabei wird der aktuelle Zustand des Marktes den Wachstumsraten der Haushalte und ihrer Einkommensstruktur gegenübergestellt. Dazu wird der Wohnungsmarkt in zwei Teile unterteilt: Miete und Eigentum. Diese beiden Teile sind weiter unterteilt in drei Preissegmente: tiefes, mittleres und hohes Preissegment.

Entwicklung 2005 - 2012

Karte 1: Preisentwicklung (nominal) und Beitrag der in- und ausländischen Haushalte zum Haushaltswachstum* in der Schweiz in der Periode 2005 - 2012



* Zuwachs der in- und ausländischen Haushalte 2005 – 2012 geteilt durch den Bestand aller Haushalte 2005
BFS: SAKE, STATPOP; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

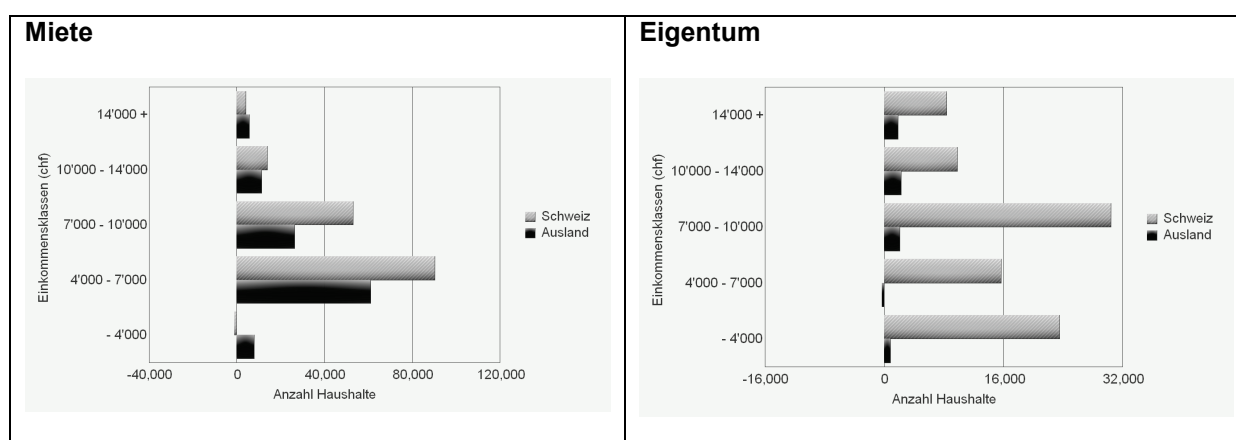
Die Karte zeigt die (Angebots-)Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt (Eigentum und Miete) 2005-2012 in den einzelnen MS-Regionen und den Wachstumsbeitrag der Haushalte in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Preissteigerung in den letzten sieben Jahren. Auf der anderen Seite zeigt die Höhe der Säule das Ausmass der Haushaltszunahme. Die Säule mit einer Höhe von 20 % in der Legende dient als Referenz zur Abschätzung der Grössenordnungen in der Karte.

Die Karte der aggregierten Preisentwicklung der Miet- und Wohneigentumsmärkte zeigte in der Vergangenheit eine gewisse Korrelation zwischen dem Zuwachs ausländischer Haushalte und der Preisentwicklung. Dies gilt weiterhin für die besonders attraktiven Gebiete der

Genferseeregion oder in Zürich/Zug. Erstellte man dieselbe Karte nur für den Mietwohnungsmarkt, so wäre die Entwicklung noch ausgeprägter. Allerdings wirkt sich das Ausweichen schweizerischer (Eigentümer-)Haushalte in periphere Gebiete mittlerweile auch deutlich auf die Preise in diesen Gebieten aus. Ganz deutlich zu sehen im Kanton Schwyz, aber auch im Raum Gruyère sowie Sierre/Sion.

Die starke Zuwanderung seit 2005, welche mit einer etwas geringeren Zunahme der ausländischen Haushalte als im Vorjahr auch im Jahr 2012 ihre Fortsetzung fand, hat einen starken strukturellen Einfluss auf den Wohnungsmarkt ausgeübt. Einerseits aufgrund der quantitativen Zunahme der ausländischen Haushalte, aber auch aufgrund der Veränderung der Einkommensstruktur. Abbildung 1 stellt die Veränderung dieser Struktur dar.

Abbildung 1: Veränderung der Lohneinkommen 2005 – 2012 der nachfragenden Haushalte im Wohnungsmarkt nach Einkommensklasse der befragten Person



BFS: SAKE, STATPOP; eigene Berechnung

Lesebeispiel: Die Zahl der Schweizer Haushalte in Miete, in der eine befragte Person zwischen 7'000 und 10'000 Franken verdient, hat um etwas mehr als 50'000 zugenommen. Gleichzeitig stieg die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person zwischen 7'000 und 10'000 Franken verdient, um 30'000 an. Diese Zahlen sind ein Anhaltspunkt für die Veränderung der Einkommensstruktur durch die Einwanderung.

Seit 2005 ist das Lohneinkommen der ausländischen Haushalte vor allem im oberen Einkommenssegment stark angestiegen. Insbesondere im Bereich der Mietwohnungen erreicht die Zunahme praktisch das Niveau der schweizerischen Haushalte. Dies hat insbesondere die Preisentwicklung im höheren Preissegment der Mietwohnungen beeinflusst. Dieselbe Entwicklung ist zwar auch beim Wohneigentum zu beobachten, aber aufgrund der tieferen Zahl ausländischer Haushalte deutlich weniger ausgeprägt. Der Anteil der ausländischen Haushalte beträgt 2012 in der Schweiz bei den Mietern 26.3 % und bei den Eigentümern etwa 6.5 %.

Entwicklung 2012: Gesamter Wohnungsmarkt

2012 wuchs das Angebot etwas stärker als die Zahl der Haushalte, was die Basis für eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt hätte sein können. Allerdings wirkt sich dieser Umstand noch nicht in den Gesamtmarktindikatoren aus. Der Grund liegt im Verhalten der Teilmärkte, insbesondere in einem Boomjahr bezüglich der Nachfrage nach Wohneigentum. In diesem Bereich überstieg die Nachfrage den Angebotszuwachs, während im Mietwohnungsmarkt das Gegenteil zu beobachten war. Dort wirkt sich dies im Mittel aber noch nicht entsprechend aus, denn es war gleichzeitig ein Anstieg der Divergenz der Marktsegmente, insbesondere eine nochmalige Entspannung im oberen Preissegment zu beobachten.

In der Summe der Wirkungen stellt sich Karte 2 im Vergleich zum Vorjahr insbesondere im Mittelland rötter dar. Durch den Nachfragedruck beim Wohneigentum und den Preisanstieg gibt es eigentlich kaum mehr periphere Pufferzonen. Am ehesten noch im Nordwesten und im Nordosten der Schweiz, sowie im Tessin.

Tabelle 1: Entwicklung der quantitativen Anspannung* im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) 2005-2012

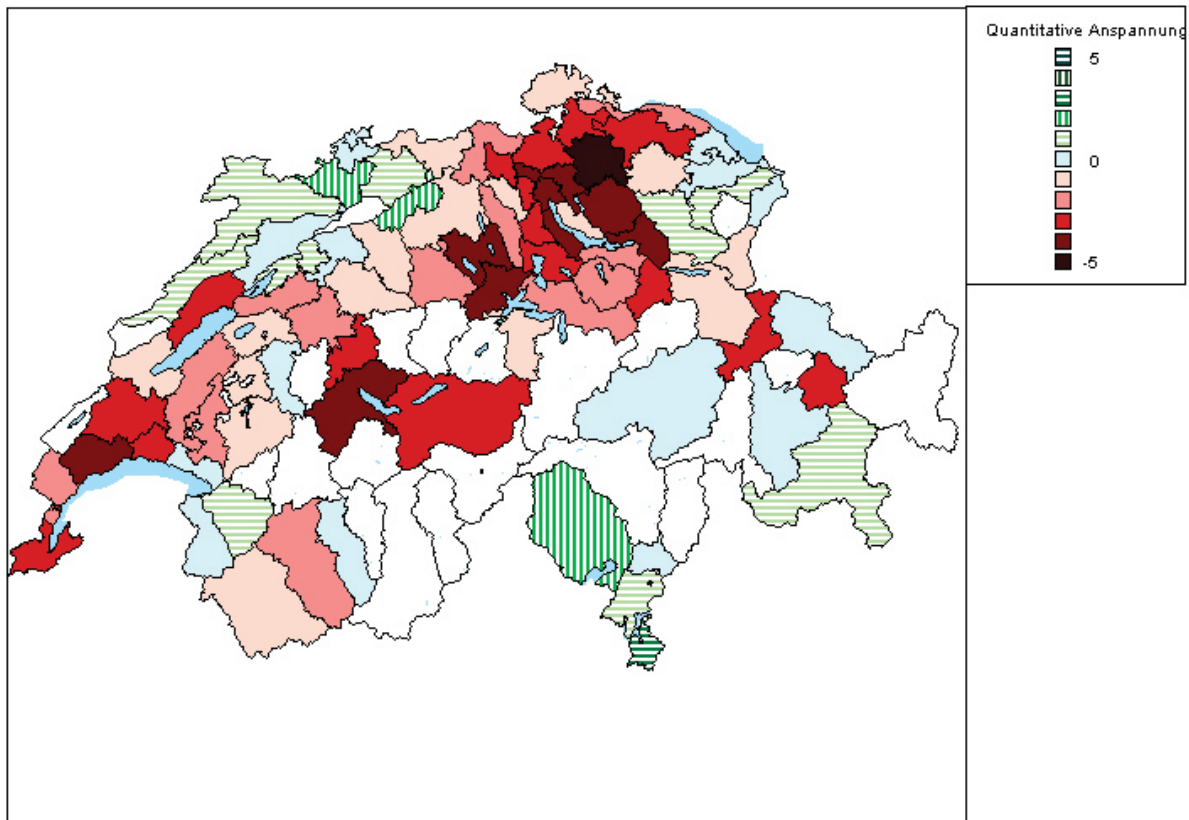
Quantitative Anspannung					Preisentwicklung (2004 = 100)					
	2005	2011	2012	2012		2005	2011	2012	Wachstum 2012	Wachstum seit 2005
Schweiz	0.0	-1.9	-2.2		Schweiz	101.3	119.2	123.5	3.7%	22.0%
Westschweiz	0.1	-3.2	-2.5	Entspannung	Westschweiz	102.8	132.1	139.4	5.5%	35.5%
Mittelland	-2.4	-0.7	-1.8	starke Verknappung	Mittelland	101.1	111.9	115.4	3.1%	14.1%
Nordwestschweiz	1.1	0.3	-0.5	Verknappung	Nordwestschweiz	101.1	113.7	116.6	2.6%	15.4%
Zürich	-0.8	-4.0	-4.2		Zürich	100.8	120.2	124.3	3.4%	23.2%
Ostschweiz	2.4	-1.0	-1.5	Verknappung	Ostschweiz	100.6	115.9	119.6	3.2%	19.0%
Zentralschweiz	1.2	-3.4	-3.4		Zentralschweiz	100.8	120.6	125.4	3.9%	24.4%
Tessin	3.4	0.8	2.2	Entspannung	Tessin	101.4	117.8	121.7	3.3%	20.1%

*siehe Erläuterung am Ende des Textes

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Eine gewisse Entspannung lässt sich erstmals für die Westschweiz beobachten. Hier nimmt die Anspannung ab (Tabelle 1). Eine solche Entspannung zeigt sich wie im Vorjahr auch im Kanton Tessin. Leider blieb diese Entspannung noch ohne Wirkung auf die Preise. Der mittlere Preisanstieg verlief ungefähr auf dem Niveau des Vorjahres, wobei die stärksten Zuwächse weiterhin in der Westschweiz zu verzeichnen waren. Hoch blieb die Anspannung in den bisherigen Problemregionen Zürich und Zug.

Karte 2: Quantitative Anspannung im schweizerischen Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2012



Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung und Darstellung

Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt (Miet- und Wohneigentumsmarkt) im Jahr 2012 in den einzelnen MS-Regionen. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Anspannung im letzten Jahr. Schraffierte Flächen stellen einen entspannten Markt dar.

Entwicklung 2012: Mietwohnungsmarkt

Der Boom im Wohneigentumsbereich mit 4% Zuwachs schweizerischer Haushalte hat sein Gegenstück in der Abwanderung schweizerischer Haushalte aus dem Mietwohnungsbereich (-1.3%). Die Abnahme der Anzahl Schweizer Haushalte zeigt sich ausgeprägt in ländlichen Gebieten. Besonders stark ist der Rückgang in der Ostschweiz mit 3.2 % ausgefallen. Trotz 1.6% Wachstum ausländischer Mieterhaushalte reichte das gesamtschweizerische Angebotswachstum von 0.7%, um eine leichte Entspannungswirkung zu erzielen. Karte 3 wird dadurch zwar nicht weniger rot, aber insbesondere in der Westschweiz weniger tiefrot. Die stärksten Zuwächse an ausländischen Mieterhaushalten waren in der Nordwestschweiz mit 4.6 % und der Ostschweiz mit 4.7 % zu verzeichnen, ohne dass sich dies merklich auf die Mietpreise ausgewirkt hätte, da diese Märkte 2011 ausgewogen waren (Tabelle 2).

Eine stärkere Entspannung wurde durch die gestiegene Divergenz der Segmente in der Westschweiz, in Zürich und der Zentralschweiz verhindert. Das Marktsegment der teureren Mietwohnungen hat sich überall ausser im Mittelland weiter entspannt, während das mittlere und das tiefere Segment auf praktisch gleichem Niveau wie im Vorjahr verharrten.

Von einer wirklichen Entspannung kann deshalb noch keine Rede sein, da die Ballungsräume Genf und Zürich weiter ins Umland ausstrahlen und sich auf immer weiter entfernte Mietwohnungsmärkte auswirken. Auffallend ist beispielsweise die Situation in Winterthur, das sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich angespannter präsentiert, aber auch die Region

Gruyère ist als Überlaufgebiet des Arc Lémanique einem starken Nachfragedruck ausgesetzt.

Tabelle 2: Übersicht über die Entwicklung im Mietwohnungsmarkt 2005-2012

Quantitative Anspannung*					Preisentwicklung (2004 = 100)				
	2005	2011	2012	2012		2005	2011	2012	Wachstum 2012 Wachstum seit 2005
Schweiz	0.6	-2.3	-2.1		Schweiz	100.7	113.4	116.9	3.1% 16.1%
Westschweiz	-1.1	-4.6	-3.4	Entspannung	Westschweiz	102.4	123.5	131.4	6.4% 28.3%
Mittelland	-1.1	-0.3	-1.3	Verknappung	Mittelland	101.0	108.7	111.3	2.3% 10.2%
Nordwestschweiz	3.2	0.2	0.5		Nordwestschweiz	100.8	109.9	111.5	1.5% 10.7%
Zürich	-0.3	-4.0	-4.1		Zürich	100.0	113.7	116.9	2.8% 16.8%
Ostschweiz	3.2	-0.6	-0.6		Ostschweiz	99.7	108.4	110.0	1.5% 10.4%
Zentralschweiz	2.1	-3.7	-3.4		Zentralschweiz	99.9	112.0	114.6	2.3% 14.7%
Tessin	4.4	-0.6	2.2	Entspannung	Tessin	99.1	108.4	111.4	2.7% 12.4%

Strukturelle Anspannung*			
	2011	2012	2012
Schweiz	1.8	2.1	
Westschweiz	2.3	3.1	Divergenz steigend
Mittelland	1.7	1.1	Divergenz sinkend
Nordwestschweiz	2.5	2.4	
Zürich	1.5	2.3	Divergenz steigend
Ostschweiz	1.6	1.8	
Zentralschweiz	1.6	2.1	Divergenz steigend
Tessin	3.5	2.2	Divergenz stark sinkend

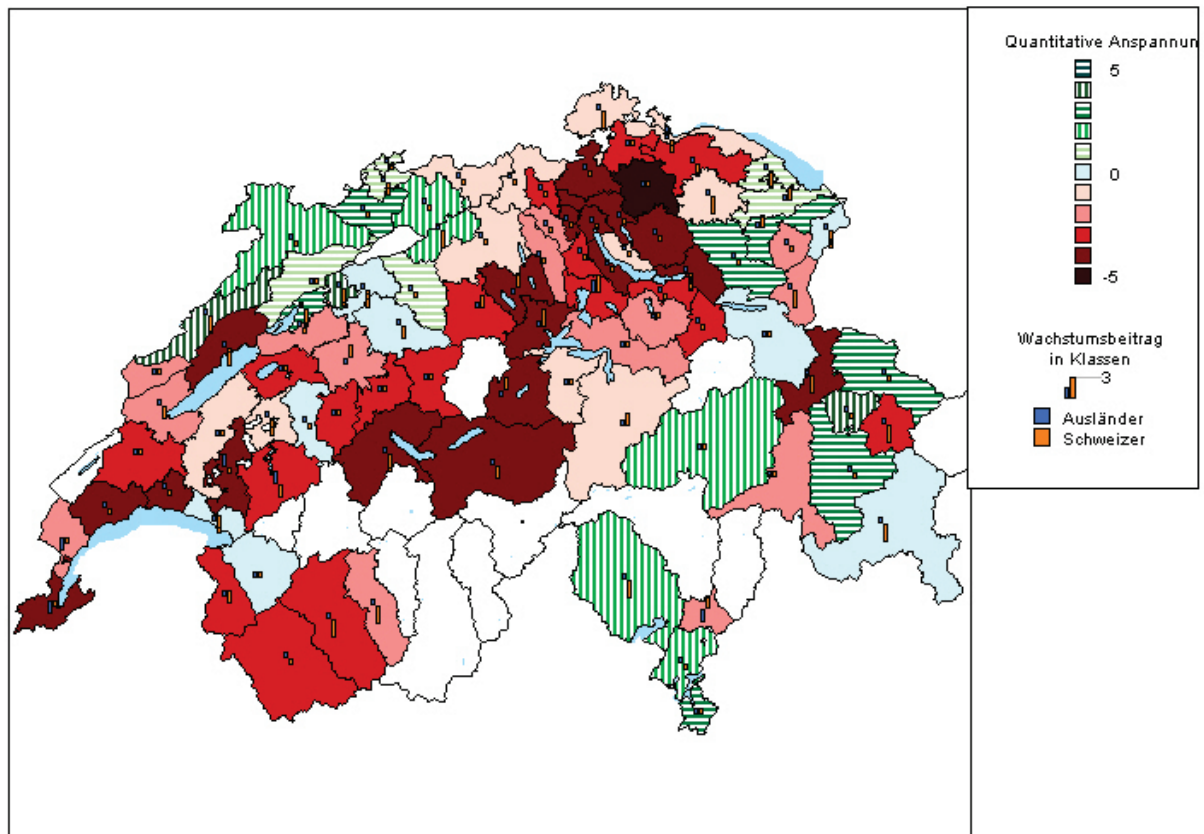
Haushaltsentwicklung ^{1*}					
		2005	2011	2012	Wachstum 2012
Herkunft					
Schweiz	Schweiz	1'521'122	1'631'257	1'609'957	-1.3%
Schweiz	Ausland	448'672	566'882	576'081	1.6%
Westschweiz	Schweiz	279'251	307'534	302'877	-1.5%
Westschweiz	Ausland	115'361	153'016	146'736	-4.1%
Mittelland	Schweiz	344'571	355'622	347'731	-2.2%
Mittelland	Ausland	66'539	82'680	85'612	3.5%
Nordwestschweiz	Schweiz	181'040	195'646	191'619	-2.1%
Nordwestschweiz	Ausland	61'067	70'228	73'425	4.6%
Zürich	Schweiz	340'255	386'074	380'974	-1.3%
Zürich	Ausland	99'565	132'353	137'616	4.0%
Ostschweiz	Schweiz	177'561	180'138	174'445	-3.2%
Ostschweiz	Ausland	53'075	61'540	64'438	4.7%
Zentralschweiz	Schweiz	138'508	148'162	155'477	4.9%
Zentralschweiz	Ausland	29'897	39'327	40'810	3.8%
Tessin	Schweiz	59'936	58'080	56'834	-2.1%
Tessin	Ausland	23'169	27'737	27'444	-1.1%

*siehe Erläuterung am Ende des Textes

BFS: SAKE, STATPOP; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

^{1*} Die Haushaltsgewichtungen der Mieterhaushalte der SAKE vor 2010 sind nicht kompatibel mit denjenigen von 2010 und nachher.

Karte 3: Quantitative Anspannung im schweizerischen Mietwohnungsmarkt und Beitrag des in- und ausländischen Haushaltswachstums* zur Situation im Jahr 2012

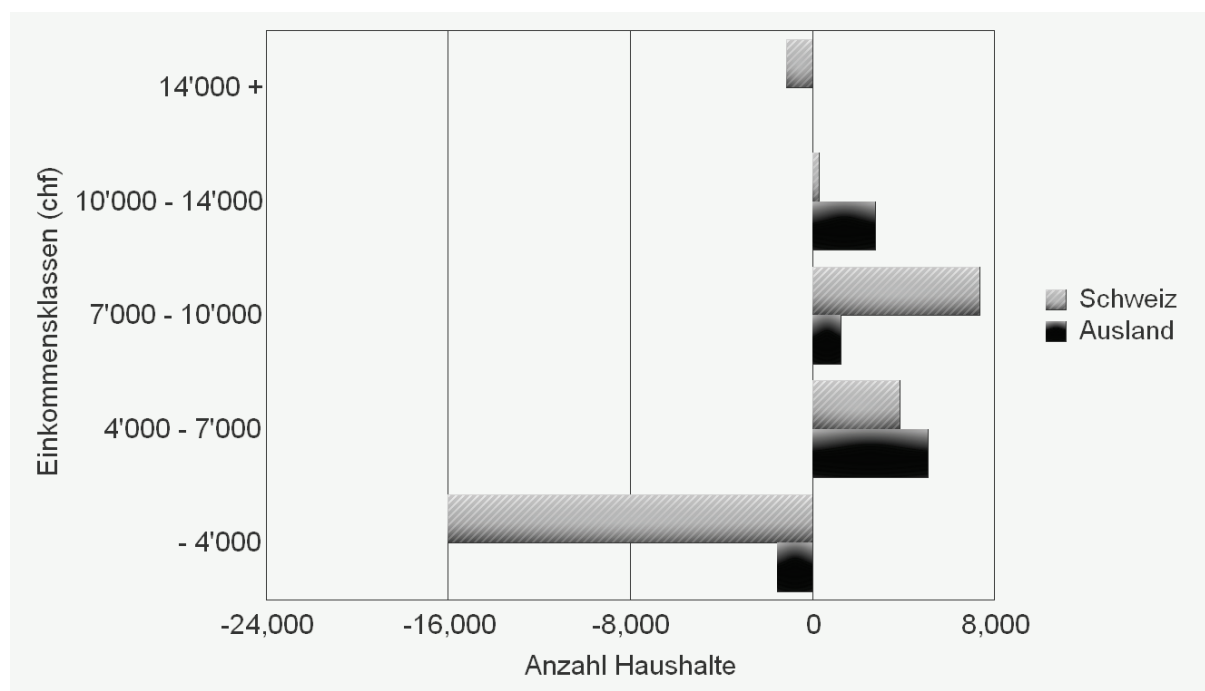


* Zuwachs der in- und ausländischen Mieterhaushalte 2012 geteilt durch den Bestand aller Mieterhaushalte 2011
Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Mietwohnungsmarkt im Jahr 2012 in den einzelnen MS-Regionen und den Wachstumsbeitrag der Bevölkerung in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Anspannung im letzten Jahr. Auf der anderen Seite zeigt die Höhe der Säule das Ausmass der Haushaltszunahme. Die Klasse 3 repräsentiert einen Beitrag von über 4%. Die Säulen können auch die Längen 2 (2% bis 4%), 1 (0% bis 2%), -1 (0% bis -2%), -2 (-2% bis -4%) und -3 (weniger als -4%) aufweisen.

In Bezug auf die Kaufkraft der Haushalte weist das vergangene Jahr das mittlerweile bekannte Bild auf (Abbildung 2). Zuwandernde ausländische Haushalte sind überproportional im oberen und im unteren Bereich vertreten, während sich die allgemein gute Konjunktur des Jahres 2012 grundsätzlich positiv auf die Lohneinkommen der Haushalte auswirkte, was auch die weiter oben erwähnte anhaltende Anspannung im unteren und mittleren Segment erklärt.

Abbildung 2: Veränderung der Lohneinkommen 2011-2012 der nachfragenden Haushalte in Mietwohnungen nach Einkommensklasse der befragten Person



BFS: SAKE, STATPOP; eigene Berechnung

Lesebeispiel: Die Zahl der Schweizer Haushalte in Miete, in der eine befragte Person bis zu 4'000 Franken verdient, hat um 16'000 abgenommen. Gleichzeitig sank die Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person bis zu 4'000 Franken verdient, um ca. 1000. Diese Zahlen sind ein Anhaltspunkt für die Veränderung der Einkommensstruktur durch die Einwanderung.

Entwicklung 2012: Eigentumsmarkt

2012 hat das Wohneigentum seine Rolle als intakter Puffer für Teile der Mieterhaushalte etwas verloren. In sämtlichen Grossregionen ist eine Verknappung eingetreten und Karte 4 hat sich im Mittelland praktisch durchgehend rot eingefärbt. Zwar wird weiterhin der überwiegende Teil der Wohnungen im Wohneigentum erstellt, aber die 2.1% Angebotswachstum konnten mit den fast 4% Haushaltswachstum trotzdem nicht Schritt halten. Nur im Süden und Nordwesten der Schweiz scheint der Markt für Wohneigentum einigermaßen entspannt zu bleiben, obschon hier die ausländischen Eigentümer kräftige Zuwachsraten aufwiesen, allerdings auf tiefem Niveau. Zur Nachfrage nach selbstgenutztem Wohneigentum kommt die in den letzten Jahren stetig angestiegene Investitionsnachfrage nach Wohneigentum, begünstigt durch tiefe Zinsen und einen Mangel an Alternativenanlagen². Dies hat zusätzlich zu einem mittleren Preisanstieg von 4.2 %, in der Zentralschweiz sogar von 7 % beigetragen.

In der Zentralschweiz hat sich das unterste Wohnungssegment weiter verknappt, während das oberste sich entspannter zeigt. Dadurch nimmt die Divergenz zu, was auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Situation aber nicht als typische Wende in einem sich zu Ende neigenden Zyklus interpretiert werden darf.

² Leider ist die Anzahl der Eigentumswohnungen, die als Kapitalanlage zur Vermietung erstellt werden, nicht aus statistischen Quellen zu ermitteln, weshalb die hier ausgewiesenen Zahlen diese den Angeboten im Wohneigentum zuordnen. Eine kürzlich erschienene Studie der UBS (Buy-to-let: Mehrrendite auf schwachem Fundament (UBS, 2013)) liefert jedoch Zahlen zum Ausmass von vermietetem Stockwerkeigentum.

Tabelle 3: Übersicht über die Entwicklung im Eigentumsmarkt 2005-2012 in der Schweiz

Quantitative Anspannung*					Preisentwicklung (2004 = 100)				
	2005	2011	2012	2012				Wachstum 2012	Wachstum seit 2005
						2005	2011	2012	
Schweiz	-0.8	-1.2	-2.2	starke Verknappung	Schweiz	102.2	129.3	134.8	4.2%
Westschweiz	2.3	-0.2	-0.6		Westschweiz	103.6	152.0	157.3	3.5%
Mittelland	-4.2	-1.3	-2.5	starke Verknappung	Mittelland	101.3	116.3	121.1	4.1%
Nordwestschweiz	-1.6	0.5	-1.9	starke Verknappung	Nordwestschweiz	101.4	118.9	123.6	3.9%
Zürich	-1.9	-4.0	-4.2		Zürich	102.7	139.1	145.2	4.4%
Ostschweiz	1.5	-1.5	-2.6	starke Verknappung	Ostschweiz	101.5	125.1	130.7	4.5%
Zentralschweiz	-0.1	-2.9	-3.4	Verknappung	Zentralschweiz	102.2	135.3	144.8	7.0%
Tessin	2.0	2.7	2.2	Verknappung	Tessin	104.5	130.4	135.3	3.7%

Strukturelle Anspannung*			
	2011	2012	2012
Schweiz	1.5	1.4	
Westschweiz	1.7	2.2	Divergenz steigend
Mittelland	1.3	1.3	
Nordwestschweiz	1.7	2.0	
Zürich	1.3	0.5	Divergenz sinkend
Ostschweiz	2.0	1.1	Divergenz sinkend
Zentralschweiz	1.1	2.2	Divergenz stark steigend
Tessin	1.5	0.3	Divergenz stark sinkend

Haushaltsentwicklung ^{3*}					
		2005	2011	2012	Wachstum 2012
Herkunft					
Schweiz	Schweiz	1'211'210	1'179'740	1'227'217	4.0%
Schweiz	Ausland	83'561	80'718	84'067	4.1%
Westschweiz	Schweiz	191'208	175'393	178'807	1.9%
Westschweiz	Ausland	21'501	22'736	23'196	2.0%
Mittelland	Schweiz	306'346	302'481	314'667	4.0%
Mittelland	Ausland	12'293	12'911	13'110	1.5%
Nordwestschweiz	Schweiz	179'836	181'570	191'727	5.6%
Nordwestschweiz	Ausland	13'628	12'558	14'327	14.1%
Zürich	Schweiz	179'359	167'417	175'254	4.7%
Zürich	Ausland	12'660	11'614	11'633	0.2%
Ostschweiz	Schweiz	195'314	187'418	199'717	6.6%
Ostschweiz	Ausland	12'483	11'929	12'207	2.3%
Zentralschweiz	Schweiz	104'434	106'995	107'727	0.7%
Zentralschweiz	Ausland	4'883	3'758	3'809	1.4%
Tessin	Schweiz	54'713	58'466	59'317	1.5%
Tessin	Ausland	6'113	5'213	5'785	11.0%

*siehe Erläuterung am Ende des Textes

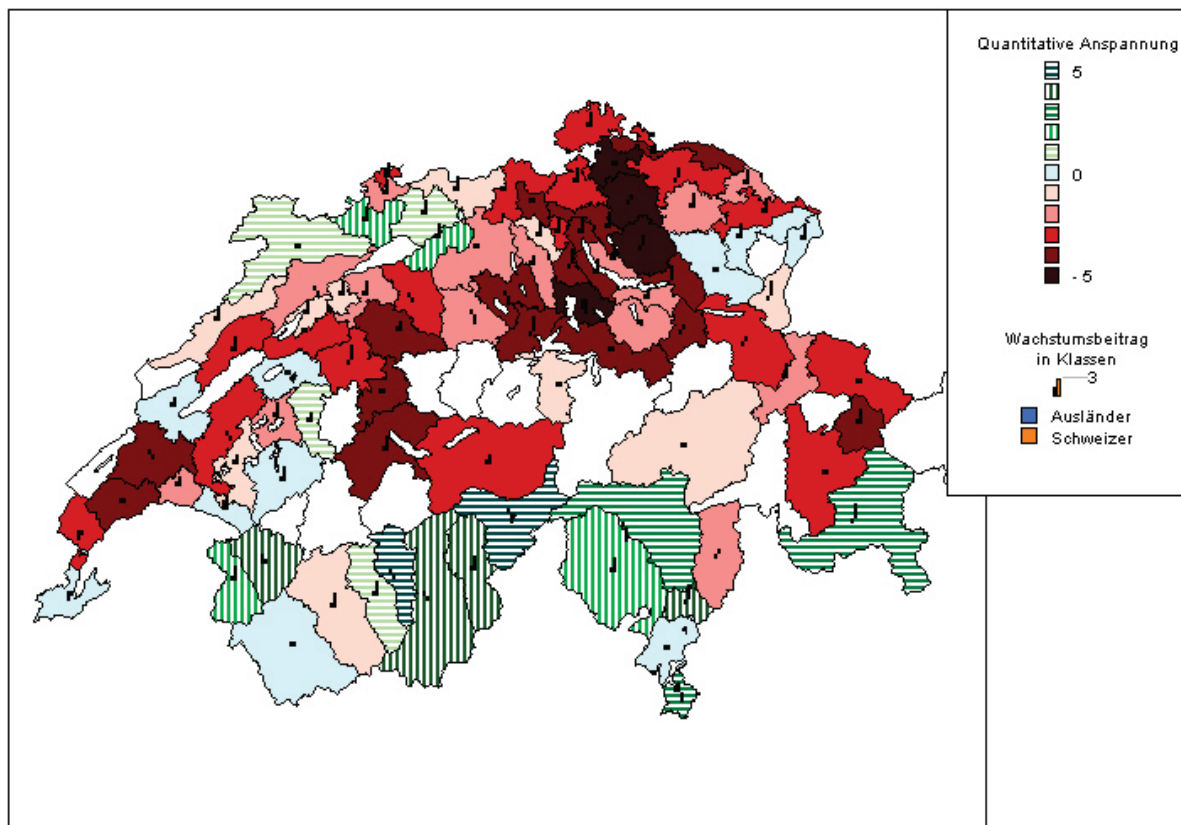
BFS: SAKE, STATPOP; Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Nach wie vor machen die ausländischen Haushalte schweizweit nur gut 6.5 % der Eigentümerhaushalte aus. Damit hat der Anteil in den letzten 7 Jahren stagniert, und es gibt kaum eine Grossregion, in der die ausländischen Haushalte ursächlich für die Marktentwicklung verantwortlich sind. Ausnahmen bildeten in der Vergangenheit die Westschweiz sowie das

³ Die Haushaltsgewichtungen der Eigentümerhaushalte der SAKE vor 2010 sind nicht kompatibel mit denjenigen von 2010 und nachher.

Tessin, wo der Anteil ausländischer Haushalte deutlich höher, nämlich bei rund 11.5 % bzw. 8.8 % der Eigentümerhaushalte liegt. Substanzielle Beiträge zum Haushaltswachstum der Eigentümerhaushalte wurden im vergangenen Jahr durch ausländische Haushalte primär im Tessin, sowie in der Nordwestschweiz und Westschweiz geleistet. Meist sind es aber schweizerische Haushalte, die massgeblich zur Knappheit beitragen (bspw. Zürcher Oberland).

Karte 4: Anspannung im schweizerischen Markt für Wohneigentum und Beitrag des in- und ausländischen Haushaltswachstums* zur Situation im Jahr 2012



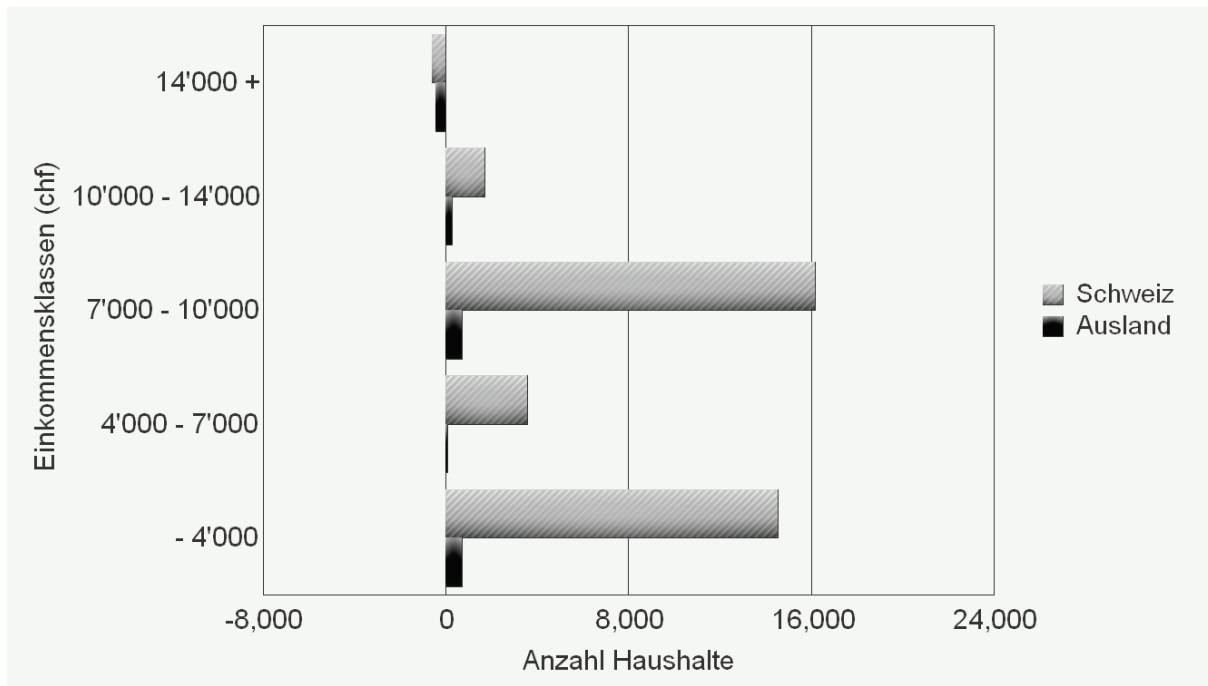
* Zuwachs der in- und ausländischen Eigentümerhaushalte 2012 geteilt durch den Bestand aller Eigentümerhaushalte 2011

Meta-Sys: Adscan; eigene Berechnung

Die Karte zeigt die Anspannung auf dem Markt für Wohneigentum im Jahr 2012 in den einzelnen MS-Regionen und den Wachstumsbeitrag der Bevölkerung in dieser Periode, aufgeteilt nach ausländischen und Schweizer Haushalten. Je dunkler die Farbe auf dem Grund ist, desto stärker war die Anspannung im letzten Jahr. Auf der anderen Seite zeigt die Höhe der Säule das Ausmass der Haushaltszunahme. Die Klasse 3 repräsentiert einen Beitrag von über 4%. Die Säulen können auch die Längen 2 (2% bis 4%), 1 (0% bis 2%), -1 (0% bis -2%), -2 (-2% bis -4%) und -3 (weniger als -4%) aufweisen.

Die Haushaltsentwicklung in Abbildung 3 verdeutlicht, dass sich die Nachfragestruktur der ausländischen Haushalte kaum verändert hat und somit ihr Beitrag zur Knappheit im Eigentumsmarkt unverändert klein bleibt. Es sind weiterhin nicht primär die Ausländer, die die Preise im Eigentumsmarkt in die Höhe treiben, sondern eindeutig der schweizerische Mittelstand.

Abbildung 3: Veränderung der Lohneinkommen 2011-2012 der nachfragenden Haushalte in Eigentum nach Einkommensklasse der befragten Person



BFS: SAKE, STATPOP; eigene Berechnung

Lesebeispiel: Die Zahl der Schweizer Haushalte in Eigentum, in der eine befragte Person 7'000 – 10'000 Franken verdient, hat um 16'000 zugenommen. Gleichzeitig fiel die Zunahme der Zahl der ausländischen Haushalte, in der eine befragte Person 7'000 – 10'000 Franken verdient, minimal aus. Diese Zahlen sind ein Anhaltspunkt für die Veränderung der Einkommensstruktur durch die Einwanderung.

Die regionalen Entwicklungen

Mittelland

Die Anspannung im Wohnungsmarkt breitet sich in der Schweiz räumlich laufend aus. Sie macht sich mittlerweile auch im Mittelland bemerkbar. Diese Tendenz hatte sich schon 2011 angekündigt und findet auch im Berichtsjahr ihren Fortgang. Die Verknappung zeigt sich im Mietwohnungs- wie im Eigentumssektor gleichermassen und es sind bei insgesamt relativ bescheidenem Wachstum der Schweizer Haushalte das Wachstum ausländischer Haushalte, kombiniert mit strukturellen Verschiebungen der Nachfrage dafür verantwortlich. Im Mittelland ist das für die Schweiz typische Bild der Umschichtung von Wohnen in Miete zu Wohnen in den eigenen vier Wänden bemerkbar. Während die Schweizer Haushaltszahlen im Mietwohnungssektor mehr oder weniger stagnierten, nahmen sie im Eigentum markant zu.

Während die Mietpreissteigerungen im Mittelland im Vergleich mit der Restschweiz generell eher unterdurchschnittlich ausfielen, waren die an den Arc Lémanique anschliessenden Gebiete des französischen Teils von Freiburg einem verstärkten Druck aus der äusserst angespannten Genferseeregion ausgesetzt.

Die Angebotspreiszunahmen für Wohneigentum haben in der Zwischenzeit schweizerisches Niveau erreicht.

Nordwestschweiz

Die Nordwestschweiz ist von Nachfrageschüben, wie sie in anderen Regionen bekannt sind, bisher weitgehend verschont geblieben. Das Angebot konnte mit der Nachfrage 2012 zwar nicht Schritt halten, doch führte diese nicht zu übermässiger Verknappung. Der Einfluss der ausländischen Haushalte war dabei signifikant. Sie haben im Beobachtungszeitraum sowohl in Miete wie in Eigentum, in den grösseren Agglomerationen wie auf dem Land mehr Wohnraum nachgefragt. Die Preise, primär der Mietwohnungen, aber auch der Eigenheime, haben sich dennoch unterdurchschnittlich erhöht. Die Nachfrage der ausländischen Haushalte hat im Gegenteil im Mietwohnungsmarkt durchwegs ausgleichend gewirkt. Die Verknappung ist vornehmlich im Eigentumssektor zu konstatieren. Basel-Stadt selbst hat sich daran gemacht, seinen etwas in die Jahre gekommenen Wohnungsbestand zu erneuern bzw. zu erweitern, was sich gegenüber dem Vorjahr auch massiv auf die Zuwanderung von Schweizer Haushalten ins Eigentum bemerkbar gemacht hat. Ganz anders im Mietwohnungsmarkt. Hier zeigt sich das gewohnte Bild aller grösseren Schweizer Agglomerationen: Die Schweizer Haushalte meiden mehr und mehr das Wohnen in Miete und suchen sich die eigenen vier Wände entweder im Zentrum und oft gezwungenermassen in der Peripherie. Zudem scheint die Attraktivität des Kantons Aargau als Wohnstandort ungebrochen zu sein, vor allem an der Grenze zu den Wachstumspolen Zürich und Zug.

Ostschweiz

In der heterogenen Grossregion Ostschweiz zeigt sich im Jahre 2012 der aggregierte Markt nur in wenigen Regionen etwas knapper. Das Angebot konnte mit der Nachfrageentwicklung nicht ganz Schritt halten. Miet- und Wohneigentumsmarkt haben sich dabei sehr unterschiedlich verhalten.

Der Mietwohnungsmarkt der Ostschweiz hat entgegen dem schweizerischen Trend 2012 keine Verknappung gezeigt, wobei das Niveau der Anspannung weit unter dem schweizerischen Durchschnitt blieb, obwohl die Entwicklung der Haushaltszahlen anders als im Vorjahr über dem schweizerischen Mittel lag. Mit dem Mittelland, der Nordwestschweiz und dem Tessin bildet die Ostschweiz einen Hort der Stabilität, was den Mietwohnungsmarkt anbelangt. Da die Bautätigkeit ihren hohen Rhythmus über Jahre beibehalten hat, konnte das Haushaltswachstum immer ohne Überhitzungserscheinungen absorbiert werden. Das Resultat ist eine relativ gemässigte Preisentwicklung in der gesamten Region.

Die Situation im Wohneigentumsmarkt in der Ostschweiz stellt die Fortsetzung einer im Jahr 2011 begonnenen Entwicklung dar. Die Nachfrage ist aufgrund der Zinssituation wie in der übrigen Schweiz hoch, das Angebot kann nur knapp mithalten, sodass 2012 eine weitere Anspannung des Marktes hingenommen werden musste. Am extremsten kommt diese Scherenbewegung zwischen Haushalts- und Angebotsentwicklung in St. Gallen zum Vorschein. Diesbezüglich bilden nur die übrigen Agglomerationsgebiete eine Ausnahme. Diese Verengung im Wohneigentumsmarkt blieb nicht ohne Einfluss auf die Preise: Sie entwickelten sich im Gleichschritt mit dem gesamtschweizerischen Markt.

Tessin

Anders als in der Gesamtschweiz hat sich der Wohnungsmarkt 2012 im Tessin weiter entspannt. Einzig in Bellinzona war eine Verknappung im Mietwohnungsmarkt zu beobachten. Das Augenmerk muss im Moment auf die unteren Preissegmente des Wohneigentums in ländlichen Gebieten und den kleineren Agglomerationen gerichtet werden, die offensichtlich einer starken Nachfrage von Schweizer Haushalten mit eher tieferen Einkommen ausgesetzt sind. Allenfalls etwas zu denken gibt die Tatsache, dass zum zweiten Mal in Folge die Zuwachsrate im Mietwohnungsangebot nahe bei Null liegt, was bei stärkerem Nachfragewachstum zu Knappheit führen könnte. Nachdem das Interesse der ansässigen Ausländer an Wohneigentum im Vorjahr eher gesunken war, ist es 2012 wieder

markant gestiegen. Das Angebot wuchs im Wohneigentumsbereich auch 2012 gegenüber den schon recht starken Vorjahren weiter an, sodass sich daraus keine Engpässe ergaben. Ein dämpfender Einfluss auf die Preisentwicklung 2013 ist trotz Entspannung jedoch noch nicht abzusehen.

Westschweiz

Bei der Beobachtung der gegenwärtigen Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Westschweiz fällt wie im Vorjahr die grosse Diskrepanz zwischen Mietwohnungs- und Wohneigentumsmarkt auf. Während die Lage im Mietwohnungsmarkt sich auf hohem Anspannungsniveau etwas entspannt, bleibt das Anspannungsniveau im Eigentumsmarkt praktisch ausgewogen.

Der Wohnungsmarkt insgesamt zeigt in der Summe, mit Ausnahme der ländlichen Gebiete, eine Entspannung. Zwar verzeichnete die Westschweiz weiterhin starke Mietpreiserhöhungen, mit einer Spitze in den Agglomerationen Genf und Lausanne, doch die Kundschaft hat Alternativen, weshalb die Anspannung abnahm. Die Entspannung geht denn auch mehrheitlich vom Eigentumssektor aus, der seiner Rolle als Überlauf knapper Mietwohnungsmärkte im Jahr 2012 mehr als gerecht wurde, allerdings zum Preis immer weiter ausufernder Siedlung. Im Wohneigentumsbereich sind die Preise nur noch unterdurchschnittlich gestiegen. Der Zenit scheint im „Arc Lémanique“ in Bezug auf Wohneigentum nun tatsächlich erreicht.

Trotz leichten Entspannungstendenzen im Jahr 2012 im aggregierten Markt bleibt der Nachfragedruck in Lausanne und Genf im Mietwohnungssektor vor allem in den unteren Preissegmenten hoch. Die Entspannung des oberen Segmentes diffundiert nur sehr langsam nach unten. Weniger angespannt sind die ländlichen Gebiete. Hier ist denn auch eine Preisentwicklung des aggregierten Marktes im Rahmen der Restschweiz zu vermelden. Aber auch hier fallen Miet- und Eigentumspreisentwicklung auseinander. Während die Eigentumspreise gegenüber der Restschweiz moderat zunehmen, entwickeln sich die Mietwohnungspreise weiterhin mit überdurchschnittlicher Geschwindigkeit.

Zentralschweiz

Die Anspannung ist in der Zentralschweiz im Jahre 2012 auf hohem Niveau praktisch konstant geblieben. Die zaghafte Entspannung ist jedoch allein auf den Mietwohnungsmarkt zurückzuführen - eine Folge der regen Bautätigkeit, welche das starke Wachstum der Haushalte, und zwar der schweizerischen und ausländischen, aufzufangen vermochte. Der Markt für Wohneigentum zeigt im Berichtsjahr mehr oder weniger das gleiche Bild wie im Vorjahr: Die Lage bleibt äusserst angespannt. Die Indikatoren in Zug erreichen den Schweizer Spitzenwert und gleichzeitig den Maximalwert des hier verwendeten Indikators. Luzern verharrt auf hohem Niveau. Als Überlaufbecken fungiert das Hinterland, welches sich jetzt ebenfalls stark verknappt.

Die Preisentwicklung war denn auch in beiden Wohnungsmärkten sehr unterschiedlich. Während die Mietpreise langsamer anstiegen als der schweizerische Durchschnitt, erreichte die Preiserhöhung im Markt für Eigentum Rekordwerte. Mit 9.3 % in Zug, 8.3 % in Luzern und 7 % in der gesamten Region wurden in der Zentralschweiz Schweizer Spitzenwerte erreicht. In den obersten Wohneigentumssegmenten erreichen die Preissteigerungen sogar Werte von 11.4 % in Zug, 9.8 % in Luzern und 8.0 % in der gesamten Zentralschweiz.

Der Wohnungsmarkt in der Zentralschweiz zeigt das für die Schweiz typische Bild der Verbreitung der Anspannung vom Zentrum in die Peripherie. Die tiefen Zinsen animieren zum Kauf des eigenen Wohnraums. Dieser findet sich immer weniger im Zentrum, immer

mehr Haushalte suchen ihr Glück im Hinterland. Vorerst sind die Schweizer Haushalte dorthin gezogen, jetzt folgen aber auch die ausländischen Haushalte.

Zürich

Die Wohnungsmärkte im Grossraum Zürich sind auch 2012 nach wie vor angespannt. Die Zuwanderung hat sich im abgelaufenen Jahr wieder stärker bemerkbar gemacht. Dies führte trotz starker Bautätigkeit zu einer weiteren Anspannung vor allem des Mietwohnungsmarkts in den Agglomerationsgebieten. Während die Mietwohnungsnachfrage im Zentrum hoch bleibt und anhält, weicht ein Teil der Schweizer Haushalte immer weiter in die Peripherie aus. Entsprechend hat sich der ländliche Raum im Eigentumssektor gegenüber dem Vorjahr weiter verknappt. Aber auch die ausländischen Haushalte suchen immer mehr in der weiteren Agglomeration ihr Heil, sei es in Miete oder immer mehr nun auch im Eigentum. Sie finden es vor allem in den übrigen Agglomerationsgebieten wie Winterthur und Uster.

Die Preisentwicklung hat sich in dem Sinne beruhigt, als dass das Schweizer Mittel nicht mehr erreicht wird. Einzig im Wohneigentum auf dem Land trieb die stark wachsende Nachfrage 2012 die Preise massiv in die Höhe, was an frühere Entwicklungen in den Seegemeinden gemahnt.

Fazit

Der Markt für Wohneigentum, das bisher in den Agglomerationen und ihren Rändern den schweizerischen Haushalten als Puffer für knappe städtische (Mietwohnungs-)märkte diente, hat sich im Boomjahr 2012 deutlich verknappt. Zusätzlich verstärkt wird die Tendenz durch eine Investitionsnachfrage privater Haushalte. Auch in den Mietwohnungsmärkten haben sich weitere Regionen, die bisher als Überlaufgebiete dienten, angespannt, während im oberen Preissegment ehemals knapper Mietwohnungsmärkte teilweise eine gewisse Entspannung spürbar ist.

In Bezug auf die Versorgung mit Wohnraum gilt es für 2012 das Augenmerk primär auf den Mietwohnungsmarkt in den Agglomerationen Zürich, Genf und Lausanne zu legen und dort auf die unteren und mittleren Einkommens- oder Preissegmente. Der Wohneigentumsmarkt hat sich zwar verknappt und erlebte insbesondere auch bedingt durch das Zinsniveau einen Boom, dürfte sich aber über einen längeren Zeitraum betrachtet trotzdem ausgewogener zeigen. Angesichts der starken Preissteigerung der Vergangenheit an privilegierten (zentralen) Lagen steht in diesem Bereich eher die Zersiedelungsproblematik im Vordergrund.

Bis eine Entspannung im Mietwohnungsbereich mittels filtering down das mittlere und untere Marktsegment erreicht, wird es, solange die Zuwanderung in ähnlichem Rhythmus anhält, noch lange dauern. Aus heutiger Sicht scheint klar, dass sich der Mietwohnungsmarkt in diesen beiden Zentren nicht so schnell ausgleichen wird. Davon betroffen sind die Wohnungssuchenden und/oder die kaufkraftschwachen Haushalte. Ausserdem müssen auch von Wohneigentümern mittlerweile teilweise relativ lange Pendelwege in Kauf genommen werden.

Erläuterungen zu den Indikatoren in den Tabellen, Karten und Abbildungen**Quantitativer Indikator**

Die Marktlage bemisst sich anhand der Differenz zwischen der tatsächlichen Insertionsdauer und dem regionalen Gleichgewichtswert (= Dauer, bei der keine Preissteigerungen auftreten). Ein Wert > 1 führt zu einer Entspannung, ein Wert < -1 zur einer Anspannung.

In den Karten und Tabellen ist die Knappheit nach Quintilen gegliedert: Das dunkelste Rot zeigt Regionen, deren Knappheit zu den 20 % knappsten regionalen Marktsituationen der letzten 7 Jahre zählt. Das dunkelste Grün steht analog für die 20 % entspanntesten Regionen.

Struktureller Indikator

Ein Wert von 0 gibt eine ausgeglichene Anspannung über alle drei Segmente wieder. Eine Zunahme des Wertes zeigt in Bezug auf die nach Preissegmenten gegliederten Teilmärkte (oberes, mittleres, unteres Segment) eine unausgewogene Nachfrage an (bspw. einen sehr knappen Teilmarkt und einen sehr entspannten). Dieser Wert berechnet sich als Standardabweichung des quantitativen Indikators nach einzelnen Regionen und Segmenten.

Haushaltsentwicklung

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte wird anhand der Stichprobenerhebung der SAKE ermittelt (siehe unten). Bei der Berechnung von Wachstumsraten können sich dabei aufgrund des Stichprobenfehlers insbesondere bei Segmenten mit kleinen Anteilen (insbesondere bei Wohneigentum ausländischer Haushalte) starke Schwankungen ergeben.

Anmerkungen zur Methodik

Die Marktsituation der einzelnen Märkte wird anhand von Daten zur Insertionsdauer sowie der Preisentwicklung aus dem Marktinformationssystem Adscan beurteilt. Die Miet- und Eigentumsmärkte werden zu diesem Zwecke in ein unteres, mittleres und oberes Marktsegment unterteilt, das je ein Drittel des Angebots enthält. Verknappt sich ein Marktsegment und werden die Angebote teurer, wandern auch die Segmentsgrenzen nach oben.

Die aktuelle Knappheit wird mit der Insertionsdauer, und zwar im Verhältnis zur Gleichgewichtsinserionsdauer einer Region gemessen, während über längere Zeitperioden die Preisentwicklung das primäre Mass für die Knappheit ist. Es kann nämlich sein, dass ein Markt aktuell nicht knapp ist, weil er in der Vergangenheit durch Preisanstiege ins Gleichgewicht gebracht wurde. Das aktuelle Gleichgewicht soll also nicht darüber hinwegtäuschen, dass im Zeitablauf Veränderungen stattgefunden haben.

Die Indikatoren über den Miet- und Kaufmarkt resp. über die regionale Gliederung werden mit der Anzahl der Haushalte gewichtet und so zu Gesamtindikatoren aggregiert.

Die Entwicklung der Haushaltszahlen, der Einkommenssituation und des Besitzstatus wird über die SAKE und die Bevölkerungsstatistik STATPOP vorgenommen. Die regionale Bevölkerungsprognose für das vergangene Jahr wird (solange nicht vom BFS vorliegend) über das zentrale Ausländerregister geschätzt. Über die SAKE lassen sich auch Umzugsraten, Haushaltsgrössen usw. ermitteln. Im Jahre 2010 wurde die SAKE revidiert, weshalb Vergleiche mit Haushaltsdaten nach Eigentum / Miete vor 2010 problematisch sind.

Die Entwicklung der Immobilienbestände erfolgt über die Baustatistik des BFS sowie über die Daten von DocuMedia (Baublatt), wobei verschiedene Umrechnungen und Schätzungen erfolgen, da insbesondere der Eigentumsstatus nicht in der Baustatistik erfasst wird.

Die Grösse der Wohnungen wird im Monitorsystem nicht separat betrachtet. Bei der Berechnung der Indizes wird aber der Grössenstruktur des Wohnungsbestandes Rechnung getragen. Eine teure 1-Zimmer-Wohnung fällt also ins obere Segment, eine günstige 5-Zimmer-Wohnung ins tiefe.

Die Art der Berechnung der Indikatoren impliziert in allen Bereichen leichte Revisionen der Werte von Jahr zu Jahr, welche die Interpretation aber nicht verändern.